

planaufstellende
Kommune:

Stadt Taucha
Schloßstrasse 13
04425 Taucha



Projekt:

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5c.1
„Erweiterung Kaufland Portitzer Straße“

- A) Textliche Festsetzungen**
- B) Verfahrensvermerke**
- C) Begründung**

Planstand:

Entwurf

Erstellt:

Mai 2022

Fachplaner:

büro.knoblich 
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschesepplin-Erkner-Halle (Saale)

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschesepplin

Bearbeiter:

B.Sc. A. Walter

Projekt-Nr.

22-041

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



A) Textliche Festsetzungen

Folgende Festsetzungen werden geändert:

Einfügungen – rot

Streichungen – ~~rot~~

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

- 1.1.1. In der als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittelvollsortimenter Supermarkt/Verbrauchermarkt festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche im Verhältnis von ~~3,5~~ 3,85/26,109 zulässig.

Die übrigen textlichen Festsetzungen und die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden von der vorliegenden Änderung nicht berührt.

B) Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Taucha hat in seiner Sitzung am die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Taucha,

Siegel

.....
Meier, Bürgermeister

2. Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrats Taucha vom übereinstimmt.

Taucha,

Siegel

.....
Meier, Bürgermeister

3. Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch die Veröffentlichung im Amtsblatt Taucha am ortsüblich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Taucha,

Siegel

.....
Meier, Bürgermeister

C) Begründung

Inhaltsverzeichnis Seite

1	Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis	5
2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3	Planverfahren	6
	3.1 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren	7
4	Lage, Abgrenzung	7
5	Beschreibung des Plangebiets/Topographie.....	8
6	Landes- und Regionalplanung	8
7	Auswirkungsanalyse zum Vorhaben	9
8	Art der baulichen Nutzung.....	9
9	Erschließung	10
10	Naturschutz und Landschaftspflege.....	10
11	Hinweise	10
	Quellenverzeichnis.....	11

Tabellenverzeichnis Seite

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans.....	7
---------	--	---

Abbildungsverzeichnis Seite

Abb. 1:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan	6
Abb. 2:	Lage des Plangebiets im Stadtgebiet.....	8

Anlagen

1	Verträglichkeitsgutachten (CIMA Beratung und Management GmbH 05/2022)	
---	---	--

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Die Firma Kaufland plant den Abriss und Neubau des Marktes in der Portitzer Straße in Taucha. In diesem Zuge wurde auch der Bebauungsplan Nr. 5c.1 „Erweiterung Kaufland Portitzer Straße“ aufgestellt. Dieser hat inzwischen Rechtskraft erlangt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine, auf die Fläche des sonstigen Sondergebiets bezogene maximale Verkaufsfläche von 3,5/26,109 festgesetzt, was einer absoluten Verkaufsfläche von 3.500 Quadratmetern entspricht.

Nach bisheriger Einschätzung handelt es sich bei dem Vorhaben um ein Einkaufszentrum, bei welchem der Eingangsbereich und die Gangflächen außerhalb des Marktes (sog. Mall) nicht in die Berechnung der Verkaufsfläche einzubeziehen sind. Dementsprechend wurde im Bebauungsplan nur die von Kaufland und die Konzessionäre selbst benötigte Verkaufsfläche von maximal 3.500 Quadratmetern festgesetzt ohne die Mall und den Windfang zu berücksichtigen.

Gemäß einer Abstimmung mit der Landesdirektion Sachsen zur Verträglichkeit des Vorhabens sind die Flächen der Mall und des Windfangs (maximal 350 Quadratmeter) bei der Berechnung der Verkaufsfläche zu berücksichtigen, woraus sich ohne Änderung des Bebauungsplans eine fehlende Verkaufsfläche von 350 Quadratmetern für den eigentlichen Markt und die Konzessionäre ergeben würde.

Um den geplanten Markt und die Konzessionäre mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.500 Quadratmetern realisieren zu können, soll im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans die maximal zulässige Verkaufsfläche klarstellend um die maximal 350 Quadratmeter für den Bereich der Mall und des Windfangs angehoben werden.

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde durch den Stadtrat auf seiner Sitzung am 14.04.2022 gefasst.

Zusammengefasst sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- Änderung der textlichen Festsetzung 1.1.1 zur maximal zulässigen Verkaufsfläche unter Berücksichtigung der Flächen von Mall und Windfang

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5c.1 „Erweiterung Kaufland Portitzer Straße“ wurde durch den Stadtrat am 28.12.2020 als Satzung beschlossen, mit Veröffentlichung im Tauchaer Stadtanzeiger am 01.01.2021 erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft.

Der Geltungsbereich befindet westlich des Stadtzentrums Taucha, nördlich der Portitzer Straße, westlich der Bahnstrecke Leipzig-Eilenburg. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 533/1, 533/2, 533/6, 533/8, 533/10, 680/3, 680/4 und 680/5 der Gemarkung Taucha und hat eine Größe von ca. 2,8 Hektar.

Auf einer Fläche von ca. 2,6 Hektar ist ein sonstiges Sondergebiet für den Einzelhandel „SO_{EH}“ mit der Zweckbestimmung Lebensmittelvollsortimenter Supermarkt/Verbrauchermarkt festgesetzt. Zulässig sind Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche im Verhältnis von 3,5/26,109. Innerhalb dieser Festsetzung sind ebenfalls Konzessionäre mit einer Verkaufsfläche von maximal 300 Quadratmetern zulässig. Ebenfalls zulässig sind Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie und nicht-zentrenrelevante Sortimente, für diese gilt die festgesetzte Verkaufsfläche nicht. Innerhalb des Sondergebiets wird die überbaubare Grundstücksgrenze durch den Verlauf einer Baugrenze bestimmt, die umlaufend in einem

Abstand von 5 Metern zur Grenze des Geltungsbereichs und in einem Abstand von 4,50 Metern zur festgesetzten Verkehrsfläche verläuft.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer GRZ von 0,8, von zwei Vollgeschossen und einer maximalen Traufhöhe von 18 Metern bestimmt.

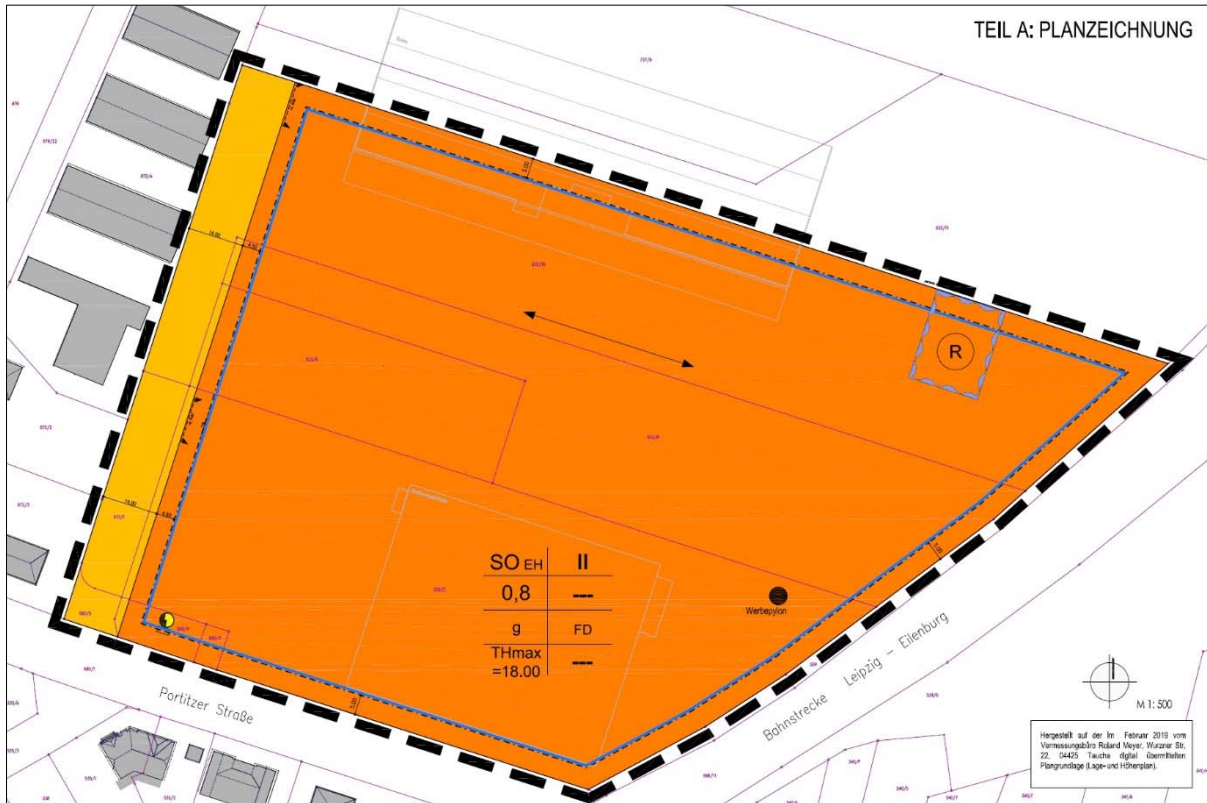


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

3 Planverfahren

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans kommt das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung, da mit der Anhebung der maximal zulässigen Verkaufsfläche die Grundzüge der Planung und das Gesamtgerüst der Abwägung des Ursprungsplans nicht berührt werden. Es werden keine zeichnerischen Festsetzungen geändert, die übrigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben ebenfalls unverändert. Eine Änderung weiterer Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans ist nicht erforderlich.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend anzuwenden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/ Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Taucha und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	14.04.2022
2. Billigungs- und Offenlegungsbeschluss zum Entwurf		
3. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
4. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf des Bebauungsplans	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	
5. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden und der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, in der Stadtverordnetenversammlung im Rahmen einer umfassenden Abwägung und Abwägungsbeschluss	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
6. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
7. Information der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über das Ergebnis der Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
8. ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

3.1 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Die Dokumentation erfolgt an dieser Stelle fortlaufend.

4 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Leipzig auf dem Gebiet der Stadt Taucha, westlich des Stadtzentrums, nördlich der Portitzer Straße und westlich der Bahnstrecke Leipzig-Eilenburg. Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung umfasst die Flurstücke 533/1, 533/2, 533/6, 533/8, 533/10, 680/3, 680/4 und 680/5 der Gemarkung Taucha und hat eine Größe von ca. 2,8 Hektar. Er ist mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans identisch.

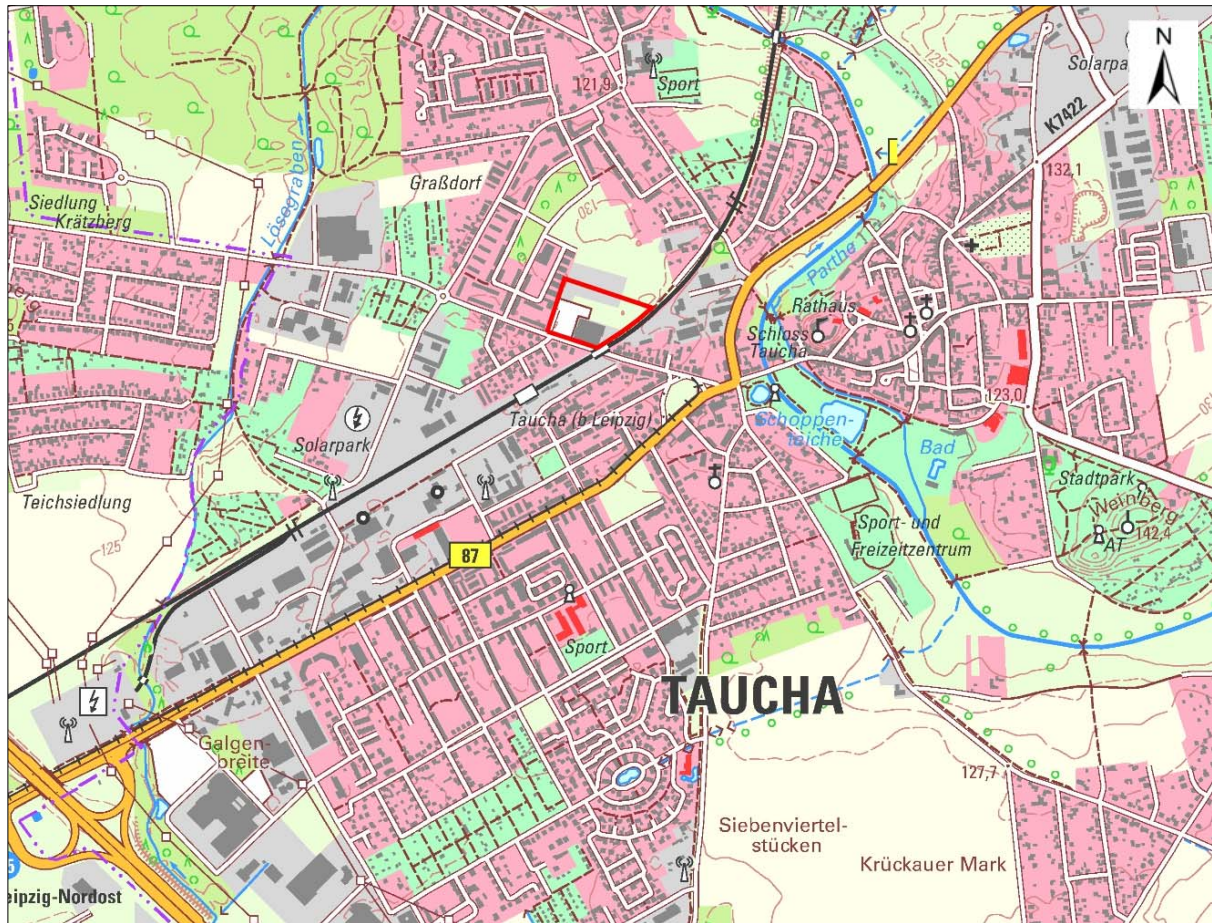


Abb. 2: Lage des Plangebiets im Stadtgebiet
(DTK © GeoSN, 05/2022)

5 Beschreibung des Plangebiets/Topographie

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebiets der Stadt Taucha, im südlichen Bereich, entlang der Portitzer Straße befindet sich der derzeitige Kaufland-Markt, der Parkplatz und die Zufahrt. Im nördlichen und nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich Grünflächen mit Gehölzbestand sowie im Bereich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze Teile eines brachgefallenen Gebäudes.

6 Landes- und Regionalplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung, die sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Sachsen (LEP 2013) und dem Regionalplan Leipzig-West-sachsen 2021 ergeben.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt Taucha, auf dem Gelände befindet sich bereits ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Die Einordnung des Vorhabens in Bezug auf die raumordnerischen Ziele zum Einzelhandel sind Bestandteil der für das Vorhaben erstellten Verträglichkeitsanalyse (Anlage 1)

7 Auswirkungsanalyse zum Vorhaben

Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung sind die städtebauliche Verträglichkeit sowie die raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplanes des Freistaates Sachsen zu prüfen. Ebenso sind die Kriterien des Regionalplanes Leipzig-West Sachsen zu bewerten:

- Prüfung der spezifischen Rahmenbedingungen des Standortes Portitzer Straße
- Prüfung auf Vereinbarkeit mit dem kommunalen Einzelhandels- bzw. Nahversorgungskonzept
- Analyse der städtebaulichen Effekte des Planvorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO
- Prüfung der relevanten Vorgaben des Landesentwicklungsplanes des Freistaates Sachsen 2013 bzw. des Regionalplans Leipzig-West Sachsen 2021
- Abschließende Bewertung der Untersuchungsergebnisse.

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans liegt eine aktuelle Auswirkungsanalyse der CIMA Beratung und Management GmbH mit Stand Mai 2022 vor (Anlage 1). Es wird nachgewiesen, dass durch die Verkaufsflächenerweiterung des Kaufland-Verbrauchermarktes an der Portitzer Straße in Taucha mit einer geplanten maximalen Verkaufsfläche von 3.850 Quadratmetern keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf Nahversorgungslagen und Zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind und das Vorhaben somit als verträglich einzustufen ist.

8 Art der baulichen Nutzung

1.1.1. *In der als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittelvollsortimenter Supermarkt/Verbrauchermarkt festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche im Verhältnis von ~~3,5~~ 3,85/26,109 zulässig.*

Das festgesetzte Verkaufsflächenverhältnis regelt, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Sondergebietsfläche zulässig sind. Das festgesetzte Sondergebiet weist eine Größe von 26.109 Quadratmeter auf, mit der geänderten Festsetzung sind im Sondergebiet maximal 3.850 Quadratmeter Verkaufsfläche für die festgesetzten Nutzungen zulässig. Die Verträglichkeit der bisherigen Festsetzungen ergibt sich aus der im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans durchgeführten Untersuchung zur Verträglichkeit des Vorhabens in Bezug auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Taucha.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans teilt sich die geplante Verkaufsfläche des geplanten Neubaus in 350 Quadratmeter für Mall und Windfang, bis zu 300 Quadratmeter für Konzessionäre und die verbleibenden Flächen für die zulässigen Lebensmittelvollsortimenter, hier den geplanten Kaufland-Markt auf.

Zur Verkaufsfläche im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zählen alle Flächen eines Betriebs, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden und die vom Kunden betreten werden können. Die Verkaufsflächen können dabei in einem Gebäude liegen oder auch außerhalb. Weiterhin sind die Flächen folgender Bereiche eines Einzelhandelsbetriebs ebenfalls zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen:

- die Flächen der Verkaufstheken für Käse, Fleisch, Wurst etc., auch wenn diese nicht vom Kunden selbst betreten werden,
- die sog. „Kassenzone“ bestehend aus den Flächen von Kassen und Durchgängen,
- die sog. „Pack- und Entsorgungszone“, d. h. die Bereiche zum Einpacken der Ware und der Entsorgung des Verpackungsmaterials als auch
- die Flächen des Windfangs

Ebenso zählen die Verkaufsflächen so genannter unselbstständiger Verkaufsstätten, die das Warenangebot des Einzelhandelsbetriebs ergänzen und mit diesem eine „betriebliche Einheit“ bilden, zur Verkaufsfläche eines Betriebes (s. o.). Lagerflächen, die dem Kunden zugänglich sind und wo der Kunde Waren selbst auswählen sowie sich selbst bedienen kann, gelten ebenfalls als Verkaufsfläche.

Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind hingegen reine Lagerflächen, die nur dem Personal zugänglich sind und zum Auffüllen des eigentlichen Verkaufsraums dienen.

Die Abstellflächen für Einkaufswagen sind der Verkaufsfläche hinzuzurechnen, wenn sie sich im Gebäude befinden. Liegt die Abstellfläche für Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes, so ist diese nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen.

Ebenfalls differenziert zu bewerten sind Flächen, die nur temporär für den Verkauf genutzt werden. Handelt es sich um Flächen, die dem Betrieb vorgelagert sind, so ist dies zumeist eine sonderrechtliche Straßennutzung. Typisches Beispiel hierfür ist der Bürgersteig, der in Teilen durch Kisten, Ständer, Regale o. ä. während der Öffnungszeiten genutzt wird. Diese Angebote sind regelmäßig nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen. Anders zu betrachten ist der Sachverhalt aber, wenn der temporär genutzte Bereich eine im Gebäude gelegene Verkehrsfläche darstellt, wie bei Einkaufszentren oder Geschäftspassagen üblich. Ist die ergänzend genutzte Verkehrsfläche regelmäßig oder gar dauerhaft als erweiterte Verkaufsfläche des Betriebs genutzt, so ist diese ebenfalls zur Verkaufsfläche zu addieren.

9 Erschließung

Belange der Erschließung sind nicht Bestandteil der vorliegenden Planänderung.

10 Naturschutz und Landschaftspflege

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden von der vorliegenden Planänderung nicht berührt.

11 Hinweise

Die Hinweise, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aus der Abstimmung mit den Nachbargemeinden ergeben, werden im Verlauf des Planverfahrens ergänzt.

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BauGB (2022): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

BauNVO (2021): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesentwicklungsplan Sachsen (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013.

PlanZV (2021): Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Regionalplan Leipzig-Westsachsen (2021): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11. Dezember 2020, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung mit Bescheid vom 02. August 2021, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPlIG am 16. Dezember 2021. Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen, Leipzig.

ROG (2020): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.

SächsBO (2021): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

Planungen/Konzepte/Literatur

Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (2020): Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

Rixner, F., R. Biedermann und S Steger (2014): Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO. Köln, 2014.

Anlage 1

Auswirkungsanalyse

Mai 2022

CIMA Beratung und Management GmbH